

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 11-16/0496

Bauamt

Friedberg, den 08.01.2013
60/1-hc/mö

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Entscheidung
Ortsbeirat des Stadtteils Ossenheim	Zur Anhörung
Ausschuss für Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion	Entscheidung
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung

Titel

Bebauungsplan Nr. 84 "Kita Ossenheim" in Friedberg - Ossenheim
hier: 1. Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Bezug: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2012

Beschlussentwurf:

A) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

(Anmerkung: In der Anlage 1 der Vorlage sind die eingegangenen Stellungnahmen jeweils dem Beschlussvorschlag gegenübergestellt.)

a) Stellungnahme des Wetteraukreises vom 12.12.2012

Beschlussvorschlag zu 1.:

Die Festsetzung zu den Lesesteinhaufen für Eidechsen wird um folgende textliche Festsetzung ergänzt: „Eine gezielte Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leiteinrichtungen soll dafür sorgen, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs nicht erreichen können. Ist eine Lenkung von Zauneidechsen während der Bauphase nicht möglich, so sind die Zauneidechsen einzufangen und in die neu geschaffenen Habitate umzusiedeln. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen aus anderen noch nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eindringen können.“

Beschlussvorschlag zu 2.:

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz der Begründung und die Karte Bestands- und Nutzungsstrukturkartierung wird geändert.

Beschlussvorschlag zu 3.:

Ein solcher Hinweis ist nicht erforderlich, da die von baulicher Nutzung überdeckten Flächen im Plangebiet nicht von Hochwasser bedroht sind.

Beschlussvorschlag zu 4.:

Ein entsprechender Übersichtsplan wird in die Begründung aufgenommen.

b) Stellungnahme der Frau Sabine Breunig, Friedberg, vom 09.12.2012 und 13.12.2012

Beschlussvorschlag zu 1.:

Diese Anregung wird zum Teil berücksichtigt; das Baufenster soll ausgehend vom Gespräch mit Frau Breunig auf 15,00 m x 11,00 m erweitert und in Richtung Osten verschoben werden; eine Erweiterung auf 20,00 m erfolgt aber nicht.

Begründung:

Die von Frau Breunig erwähnten Vergleichsgebäude sind Hauptgebäude direkt an der Straße; der hier geplante Bauplatz stellt dagegen eine zusätzliche hinterliegende Bebauungsmöglichkeit auf dem Anwesen Rödernstraße 19 dar und wird auch über diese erschlossen.

Anmerkung:

Sofern die GRZ im Übrigen eine volle Überbauung des Baufensters zulässt, wäre auf Grundlage einer neuen Festsetzung eine Geschossfläche von ca. 280 m² (einschließlich Dachgeschoss) realisierbar.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten als reine Wohngebiete erfolgt nur für besonders schutzbedürftige Standorte, da diese Festsetzung gegenüber der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten erhebliche Einschränkungen für die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt. Diese Art der Nutzungsfestsetzung wird in Friedberg regelmäßig nicht vorgenommen und an diesem Standort mitten in der Ortslage von Ossenheim ist eine besondere Schutzbedürftigkeit nicht festzustellen.

c) Stellungnahme des Herrn Heiko Schneider, Friedberg

Beschlussvorschlag zu 1.:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine planungsrechtliche Festsetzung von Wohngebieten als reine Wohngebiete erfolgt nur für besonders schutzbedürftige Standorte. Da diese Festsetzungen gegenüber der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten erhebliche Einschränkungen für die Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt. Diese Art der Nutzungsfestsetzung wird in Friedberg regelmäßig nicht vorgenommen und an diesem Standort mitten in der Ortslage von Ossenheim ist eine besondere Schutzbedürftigkeit nicht festzustellen.

Beschlussvorschlag zu 2.:

Dieser Anregung wird insoweit entsprochen, als das Baufenster etwas nach Osten verschoben wird. Baulinien werden demgegenüber nur bei Vorliegen von sehr gewichtigen städtebaulichen Gründen festgesetzt – diese liegen hier allerdings nicht vor.

B) Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 84 „Kita Ossenheim“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die landesrechtlichen Vorschriften gemäß § 81 HBO als Bestandteil des o. a. Bebauungsplanentwurfs werden ebenfalls beschlossen.

3. Der vorliegende Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kita Ossenheim“ wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

- I. Am 30.10.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 84 „Kita Ossenheim“ in Friedberg – Ossenheim gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird. Diese Offenlage erfolgte in der Zeit vom 12.11.2012 bis 14.12.2012. Auch die Behörden wurden hierüber informiert und hatten die Gelegenheit zu der Planung nochmals Stellung zu nehmen.
- II. Als Ergebnis dieser Offenlage ist festzustellen:
- Mehrere Behörden verweisen auf Abstimmungsbedarfe, die im Zusammenhang mit der weiteren Objektplanung für die Kindertagesstätte und die Freiflächenplanung anstehen.
 - Lediglich der Wetteraukreis trägt mehrere Anregungen zu konkreten Aussagen des Bebauungsplanes und der Begründung vor. Des Weiteren haben sich zwei Bürger schriftlich mit Anregungen zu der Planung geäußert.
 - Darüber hinaus wurde eine Unterschriftenliste einer sogenannten „Initiative gegen den Standort „Sauweide/Hochzeitswiese““ eingereicht mit 72 Unterschriften.

Die vorliegenden Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplan und zur Begründung sind dieser Vorlage beigelegt (Anlage 1 der Vorlage), wobei die Beschlussempfehlungen jeweils den Anregungen gegenübergestellt sind.

- III. Beigelegt ist dieser Vorlage ebenfalls das erste Blatt der Unterschriftenliste der Initiative gegen den Standort „Sauweide/Hochzeitswiese“ (Anlage 2 der Vorlage). Auf diesem Deckblatt sind verschiedene Fragen im Zusammenhang mit diesem Standort aufgeworfen, die man zusammengefasst als Kritik an der Standortwahl für die Kindertagesstätte interpretieren kann. Konkrete Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aber nicht enthalten, so dass entsprechend auch keine Beschlussvorschläge hierzu gemacht werden können.
- IV. Die in den Beschlussvorschlägen genannten Änderungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung aufgenommen. Damit kann der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kita Ossenheim“ (Plan und textliche Festsetzungen) mit den gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nunmehr gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden (Anlage 3 der Vorlage). Der vorliegende Entwurf der Begründung wird ebenfalls beschlossen (siehe Anlagen 4 der Vorlage).

Anlage/n:

Anl 1-Anregungen
Anl 2-Unterschriftenliste
Anl 3-Festsetzungen
Anl 4-Begründung

Dezernent

Amtsleiter/in

Der **Magistrat** hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ortsbeirat** Ossenheim

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Der **Ausschuss f. Bauwesen, Planung, Umwelt und Konversion**

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -

Die **Stadtverordnetenversammlung**

hat am beschlossen:

F.d.R.:

- wie vom Magistrat vorgeschlagen - siehe Anlage -